

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 – 6
بيان المركز المالي المجمع	7
بيان الربح أو الخسارة المجمع	8
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	9
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	10
بيان التدفقات النقدية المجمع	11
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	12 – 53

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام بيانات السوق والمدخلات الهامة غير الملحوظة من إجمالي مبلغ 1,982,296 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023 تمثل موجودات من المستويين 2 و3. إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي المجمع للمجموعة والنتائج.

ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييمات، حيث إنها تستند إلى حد كبير على تقديرات (الافتراضات وطرق التقييم المتعددة) تتضمن افتراضات لا يمكن ملاحظتها في السوق. تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة الدفترية والسعر إلى الأرباح والتدفقات النقدية المخصومة ونموذج خصم توزيعات الأرباح، وقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض المنشآت التي تم تقييمها على أنها شركات زميلة بإجمالي مبلغ 8,609,713 دينار كويتي بما في ذلك شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 7,039,299 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023.

يتم احتساب الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية وتخضع لاختبار انخفاض القيمة في حال وجود مؤشراً يدل على انخفاض القيمة. كما في 31 ديسمبر 2023، حددت الإدارة وجود مؤشراً على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمته العادلة استناداً إلى سعر السهم السوقي السائد.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على أساس أخذ العينات تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد اختبرنا بيانات المصدر وطبقنا الأساليب المستخدمة في التقييمات، إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل تقييم الأساليب والمضاعفات المطبقة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كجزء من أعمال التدقيق، استعنا بمن لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات والافتراضات.
- قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة الدفترية والسعر مقابل الربحية المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية للتقييمات التي تتم باستخدام التدفقات النقدية المخصومة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات القيمة العادلة في (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمال ودقة موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحساسية ذات الصلة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

- لقد قمنا بإجراء تقييم لتقييمات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل النوعية والكمية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور (تتمة)

- لقد استعنا بمتخصصي التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة ومعقولة وملاءمة تلك الافتراضات والطرق في الظروف.
- قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتمتع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاح المجموعة في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

يعتبر اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة المدرجة الذي تجريه الإدارة مهماً لتدقيقنا حيث أن تقدير القيمة الأستردادية يتطلب ممارسة الإدارة لتقديرات وأحكام هامة. تقوم الإدارة باستخدام طريقة الاستخدام لغرض تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة المدرجة. إن تقدير قيمة الاستخدام يتضمن ممارسة تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو مع الأخذ في الاعتبار رؤية الإدارة حول التوقعات المستقبلية للأعمال ومعدلات الخصم ذات الصلة وغيرها. لم يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وبناءً عليه، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاح ذي الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:
- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2023 التي تبلغ 16,984,630 دينار كويتي جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يعتمد بشكل كبير على الأحكام والتقديرات. اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق. عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسملة الدخل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ "المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.




قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 28 مارس 2024

(معدلة*) 2021	(معدلة*) 2022	2023	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,835,393	3,210,337	1,758,109	5	نقد ونقد معادل
118,742	97,373	62,947	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
70,243	133,258	133,258	7	مستحق من طرف ذي صلة
2,150,364	2,363,436	3,696,714	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,986,955	4,608,976	5,169,504	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,375,356	8,359,246	8,609,713	10	استثمار في شركات زميلة
17,051,510	17,039,171	16,984,630	11	عقارات استثمارية
70,040	52,896	31,537		ممتلكات ومعدات
34,658,603	35,864,693	36,446,412		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
3,668,355	3,980,040	3,762,156	12	قروض لأجل
2,040,000	3,040,000	2,888,000	13	دائنو مرابحة
438,417	431,551	432,654	14	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
32,826	43,976	50,636		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
6,179,598	7,495,567	7,133,446		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
-	(90,632)	(90,659)	19	أسهم خزينة
2,125,662	2,225,053	2,323,044	16	احتياطي إجباري
2,125,662	2,225,053	2,323,044	17	احتياطي اختياري
(1,944,133)	(2,218,198)	(2,201,340)		احتياطي القيمة العادلة
(7,540)	(6,700)	(17,041)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
2,526,787	2,581,983	3,323,351		أرباح مرحلة
28,479,005	28,369,126	29,312,966		إجمالي حقوق الملكية
34,658,603	35,864,693	36,446,412		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022 وكما في 1 يناير 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.


خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي


عبد اللطيف سليمان الابراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
972,803	1,021,704		الإيرادات
(160,864)	(179,129)		إيرادات تأجير عقارات
811,939	842,575		تكاليف تشغيل عقارات
3,185	28,531	6	صافي إيرادات تأجير
815,124	871,106		رد مخصص خسائر إلتزامية متوقعة
62,949	8,917		صافي ربح العمليات
9,641	41,929		إيرادات أخرى
435,981	543,243	10	إيرادات فوائد
(12,339)	(54,541)	11	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
366,490	391,854	20	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,677,846	1,802,508		صافي أرباح استثمارات
			المصاريف
(299,105)	(333,088)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(22,150)	(21,516)		الاستهلاك
(251,856)	(417,845)		تكاليف تمويل
(85,154)	(50,151)		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(658,265)	(822,600)		ربح السنة قبل الاستقطاعات
1,019,581	979,908		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4,656)	(3,358)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,427)	(24,585)		الزكاة
(9,421)	(9,199)		صافي ربح السنة
981,077	942,766		ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.19	4.05	22	

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي ربح السنة
981,077	942,766		
			بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
840	(10,341)	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(150,926)	64,416	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
(147,931)	(52,974)	10	الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
(298,017)	1,101		دخل / (خسارة) شاملة أخرى للسنة
683,060	943,867		إجمالي الدخل الشامل للسنة

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

(معدلة) 2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,019,581	979,908		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(3,185)	(28,531)	6	صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(9,641)	(41,929)		تعديلات لـ:
(435,981)	(543,243)	10	رد مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
12,339	54,541	11	إيرادات فوائد
(366,490)	(391,854)	20	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
22,150	21,516		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
251,856	417,845		صافي أرباح استثمارات
85,154	50,151		الاستهلاك
11,150	6,660		تكاليف تمويل
586,933	525,064		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(93,260)	51,282		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(63,015)	-		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(52,881)	39,366		مستحق من طرف ذي صلة
377,777	615,712		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(12,640)	(24,427)		النقد الناتج من العمليات
(1,649)	(4,656)		المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,745)	(9,421)		المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
358,743	577,208		حصة الزكاة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(12,357,693)	(7,084,614)	8	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
12,362,118	6,007,706		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(2,877,052)	(599,920)	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
104,105	103,808	9	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,006)	(157)		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
184,050	136,534		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	229,461	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
1,305,000	-	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
7,244	43,151		المحصل من حصة المجموعة من انخفاض رأس مال الشركة الزميلة
(1,277,234)	(1,164,031)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
311,685	(258,632)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
1,000,000	(152,000)		صافي الحركة على قروض لأجل
(194,418)	(418,643)		صافي الحركة على دائنات مرابحة
(90,632)	(27)		تكاليف تمويل مدفوعة
(733,200)	(36,103)		شراء أسهم خزينة
293,435	(865,405)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
(625,056)	(1,452,228)		صافي النقص في نقد ونقد معادل
3,835,393	3,210,337		نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,210,337	1,758,109	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

* بعض المبالغ الموضحة لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح في (إيضاح 27).

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 53 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 أبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 21 أكتوبر 2019 تحت رقم 10/32.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأنشطة الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقدًا أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البينية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2024 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورهما في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمة)

1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2023

قامت المجموعة بتطبيق لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (ما لم يذكر خلاف ذلك). المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر إصدار ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين، وهو معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4) عقود التأمين التي صدرت في عام 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير التأمين على الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، مثل بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية، سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق. يتمثل الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - تعريف التقديرات المحاسبية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

هناك تعديلات أخرى تتعلق بمعيار المحاسبة الدولي رقم (12) "ضرائب الدخل" والتي ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لكنها غير سارية بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2024:

- التزامات البيع وإعادة التاجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار) ؛
- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية) ؛
- المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات ((تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية))؛ و
- ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) بيان التدفقات النقدية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات).

تسري التعديلات التالية على الفترة التي تبدأ في 1 يناير 2025:

- عدم قابلية الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (21) تأثير التغير في تحويل سعر صرف العملة الأجنبية).

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات المحاسبية الجديدة. لا تتوقع المجموعة أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	2023	2022
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة ببعض الشركات التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2023.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.1 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم (تتمة):

- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتريّة في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد ونقد المعادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية وودعة قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من طرف ذي صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من طرف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجع الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر ائتمانية متوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعن والمعلومات الاستطلاعية.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات القروض للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

إيرادات إيجارات مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات الإيجارات المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

إيرادات إيجارات مستحقة (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات الإيجارات المستحقة.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفاً على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و"دائنو مرابحة" و"ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قروض لأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضا من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطالبات المالية (تتمة)

دائنو مرابحة

يتم إدراج دائنو مرابحة ميدنيا بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنو مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

دائم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطالبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطالبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تعديل شروط الالتزام القائم بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطالبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطالبات في أن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحفوظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 الشركات الزميلة (تتمة)

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

3.6 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليل والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكثبي	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقا لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة اقتناؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة والاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزينة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عندما تقوم أي شركة في مجموعة بشراء رأس المال الخاص بحقوق ملكية الشركة الأم (أسهم الخزينة) فإن المبلغ المدفوع بما في ذلك أي تكاليف إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم خصمه من حقوق الملكية العائدة إلى مالكي حقوق ملكية الشركة الأم حتى يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقا، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصا أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للاقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييمًا لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.13 عقود الإيجار (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل و عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالممتلكات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل و عقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

حصّة ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

تمثل حصّة ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على ربح السنة ناقصا الاقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم / الضرائب الحالية، لا يُسمح بترحيل الخسائر المترتبة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

الرسوم الإلزامية / الضريبة

ضريبة دعم العمالة الوطنية

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

الزكاة

النسبة المئوية

2.5% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها

1% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها.

1% من صافي الربح ناقص الاقطاعات المسموح بها.

3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.15 ترجمة عملة أجنبية (تتمة)

العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد الالتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التفديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتفديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات الإيجار المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 24).

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التفديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمداخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمداخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- رسمة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمداخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسمة.
- التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقييم.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

5. نقد ونقد معادل

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,386	2,106	نقد بالصندوق
682,074	717,492	حسابات جارية لدى البنوك
1,069,738	22,644	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
456,139	15,867	نقد في محفظة استثمارية
1,000,000	1,000,000	وديعة قصيرة الأجل*
3,210,337	1,758,109	

* يمثل هذا البند وديعة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك محلي بمعدل فائدة فعلية 3.9% (31 ديسمبر 2022 : 3.5%) سنوياً .
وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع.

6. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
109,931	50,429	إيرادات إيجارات مستحقة *
(54,759)	(26,228)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
55,172	24,201	
1,050	-	إيرادات توزيعات أرباح مستحقة
2,397	1,175	إيرادات فوائد مستحقة
13,006	11,682	مصرفات مدفوعة مقدماً
25,748	25,889	تأمينات مستردة
97,373	62,947	

* لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة وعادة ما تستحق خلال 30 يوماً.

** فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
57,944	54,759	الرصيد في بداية السنة
(3,185)	(28,531)	رد المخصص
54,759	26,228	الرصيد في نهاية السنة

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

الرصيد المتضمن في بيان المركز المالي المجموع

2022	2023	طبيعة العلاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	
133,258	133,258	شركة زميلة
		مستحق من طرف ذي صلة شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
1,000,000	950,000	شركة زميلة
		دائن مرابحة شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) (إيضاح 13)

معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجموع

2022	2023	طبيعة العلاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,000	53,275	شركة زميلة
		تكاليف تمويل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
		موظفي الإدارة العليا:
65,385	63,615	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,615	4,615	مكافأة نهاية الخدمة
70,000	68,230	

المطلوبات المحتملة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,014,465	1,015,956	خطابات ضمان (إيضاح 26)
1,014,465	1,015,956	

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,363,436	3,696,714	أوراق مالية محلية مسعرة
2,363,436	3,696,714	

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

الحركة خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,150,364	2,363,436	الرصيد كما في بداية السنة
12,357,693	7,084,614	إضافات
(12,094,155)	(5,706,942)	استبعادات
(50,466)	(44,394)	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
2,363,436	3,696,714	الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,691,034	3,187,011	أوراق مالية محلية مسعرة
509,367	571,615	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,406,567	1,410,681	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
2,008	197	أوراق مالية أجنبية مسعرة
4,608,976	5,169,504	

إن أوراق مالية محلية مسعرة بمبلغ 2,656,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,690,800 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك أجنبي مقابل قرض لأجل (إيضاح 12).

الحركة خلال السنة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,986,955	4,608,976	الرصيد كما في بداية السنة
2,877,052	599,920	إضافات
(104,105)	(103,808)	استبعادات
(150,926)	64,416	التغير في القيمة العادلة
4,608,976	5,169,504	الرصيد كما في نهاية السنة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملة التالية:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,200,401	3,758,626	دينار كويتي
1,231,525	1,233,533	دولار أمريكي
69,454	69,439	جنيه إسترليني
107,596	107,906	دينار بحريني
4,608,976	5,169,504	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية			نسبة الملكية (%)		اسم الشركة الزميلة
	(معدلة) 2021	(معدلة) 2022	2023	2022	2023	بلد التأسيس
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
تجارة عامة ومقاولات التمويل والإجارة	1,601,396	1,583,660	1,570,414	%21	%21	دولة الكويت
	7,773,960	6,775,586	7,039,299	%29	%29	دولة الكويت
	9,375,356	8,359,246	8,609,713			

الحركة خلال السنة كما يلي:

(معدلة) 2021	(معدلة) 2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,750,295	9,375,356	8,359,246	الرصيد كما في بداية السنة (معدلة) (إيضاح 27)
591,994	435,981	543,243	حصة المجموعة من نتائج السنة * (معدلة)
(7,540)	840	(10,341)	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة
39,158	(147,931)	(52,974)	العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(1,305,000)	-	حصة المجموعة من انخفاض رأس المال
1,449	-	(229,461)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
9,375,356	8,359,246	8,609,713	الرصيد كما في نهاية السنة

* قامت المجموعة بالاعتراف بحصتها من نتائج شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية معدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2023. قيمت الإدارة أنه لم يحدث أية أحداث ومعاملات هامة بين ذلك التاريخ وتاريخ التقارير المالية للمجموعة تتطلب تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار. أثبتت المجموعة حصتها من نتائج شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2023. سجلت المجموعة حصتها من نتائج هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إن الاستثمار في شركات زميلة يتضمن شركة زميلة مسعرة "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)" بقيمة دفترية 7,039,299 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: (معدلة) 6,775,586 دينار كويتي) وبقيمة عادلة تبلغ 4,367,396 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,489,775 دينار كويتي) استناداً إلى سعر الإقفال المعلن من بورصة الكويت. ومع ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للمبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة كما في تاريخ التقارير المالية استناداً إلى احتساب القيمة التشغيلية باستخدام توقعات التدفقات النقدية، وفقاً للموازنات المالية للشركة الزميلة، وبافتراض متوسط معدل نمو منخفض في الإيرادات لكامل فترة التوقع يبلغ تقريباً 1% لفترة ست سنوات.

تم استخدام متوسط معدل قبل خصم الضريبة بنسبة 7.99% سنوياً لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل نمو نهائي بنسبة 3.6% سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى أن المبلغ الممكن استرداده لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 51,593,736 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 42,736,731 دينار كويتي) وهو أعلى من قيمتها الدفترية كما في تاريخ التقرير، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدة إنتاج النقد أعلى بنسبة 2% من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 4,371,335 دينار كويتي.

حددت الإدارة هامش إجمالي تقديري بناءً على الأداء السابق وبناءً على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع.

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

2023	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ك.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الربح أو الخسارة المجموع: الإيرادات	-	4,702,575	4,702,575
(خسارة) / ربح الفترة / السنة	(16,405)	2,383,113	2,366,708
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	(13,838)	1,883,295	1,869,457
حصص غير مسيطرة	(2,567)	499,818	497,251
	(16,405)	2,383,113	2,366,708
بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات	15,453,874	52,260,234	67,714,108
مطلوبات متداولة	5,328,330	19,867,308	25,195,638
إجمالي المطلوبات	10,125,544	32,392,926	42,518,470
صافي الموجودات			
العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم	7,478,162	29,126,094	36,604,256
حصص غير مسيطرة	2,647,382	3,266,832	5,914,214
	10,125,544	32,392,926	42,518,470

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2022			
(معدلة) الإجمالي	(معدلة) شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	بيان الربح أو الخسارة المجمع: الإيرادات
2,049,615	2,049,615	-	
1,549,883	1,567,430	(17,547)	(خسارة) / ربح الفترة / السنة العائد إلى:
1,554,246	1,567,430	(13,184)	إلى مساهمي الشركة الأم
(4,363)	-	(4,363)	حصص غير مسيطرة
1,549,883	1,567,430	(17,547)	
54,449,019	41,732,675	12,716,344	بيان المركز المالي: إجمالي الموجودات
16,021,868	13,515,937	2,505,931	مطلوبات متداولة
38,427,151	28,216,738	10,210,413	صافي الموجودات العائد إلى:
35,757,975	28,216,738	7,541,237	إلى مساهمي الشركة الأم
2,669,176	-	2,669,176	حصص غير مسيطرة
38,427,151	28,216,738	10,210,413	

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

2023			
(معدلة) الإجمالي	(معدلة) شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) دينار كويتي	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. دينار كويتي	صافي موجودات الشركة الزميلة
36,604,256	29,126,094	7,478,162	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
-	29%	21%	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
10,016,981	8,446,567	1,570,414	تعديلات القيمة العادلة *
(1,407,268)	(1,407,268)	-	القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة
8,609,713	7,039,299	1,570,414	

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2022	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)	(معدلة) الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,541,237	28,216,738	35,757,975	
21%	29%	-	
1,583,660	8,182,854	9,766,514	
-	(1,407,268)	(1,407,268)	
1,583,660	6,775,586	8,359,246	

* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة من صافي القيمة الدفترية لصافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركات الزميلة في تاريخ الشراء.

11. عقارات استثمارية

2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,039,171	17,051,510	الرصيد كما في بداية السنة
(54,541)	(12,339)	التغير في القيمة العادلة
16,984,630	17,039,171	الرصيد كما في نهاية السنة

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,651,637 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 12,683,515 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 12) ودائرو مرابحة (إيضاح 13).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

12. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2023	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,762,156	3,980,040	قروض من بنوك أجنبية
3,762,156	3,980,040	

12. قروض لأجل (تتمة)

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2022: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية لا شيء (31 ديسمبر 2022: لا شيء). خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بسداد رصيد القرض لأجل من البنك المحلي بالكامل، وقام البنك بتجديد رهن العقار الاستثماري بقيمة دفترية تبلغ 2,311,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,317,000 دينار كويتي) (إيضاح 11) مقابل خطابات الضمان الصادرة لصالح إحدى شركات المجموعة الزميلة (إيضاح 26).

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2022: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد بين البنوك الإماراتية ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,884,637 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 6,872,515 دينار كويتي) (إيضاح 11). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بقيمة 1,022,700 دينار كويتي من بنك أجنبي بمعدل فائدة 2% سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، وهي مضمونة برهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,656,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,690,800 دينار كويتي) (إيضاح 9). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

متمثلاً فيما يلي:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
1,440,006	1,323,372
2,540,034	2,438,784
3,980,040	3,762,156

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

13. دائنو مرابحة

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3,071,853	2,928,824
(31,853)	(40,824)
3,040,000	2,888,000

المبلغ الإجمالي
ناقصاً: الربح المؤجل

مرابحة دائنة تم الحصول عليها بمبلغ 1,938,000 دينار كويتي من بنك محلي يحمل معدل ربح 1.25% سنوياً (2022: 1.25% إلى 1.5% سنوياً) فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي ويستحق خلال عام واحد كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,456,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,494,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

مرابحة دائنة الحصول عليها بمبلغ 950,000 دينار كويتي من قبل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً وتستحق خلال سنة واحدة كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 7).

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
163,278	194,986
118,373	82,270
39,646	37,369
50,565	55,509
24,427	24,585
5,519	4,221
9,421	9,199
258	256
20,064	24,259
431,551	432,654

مصاريف مستحقة
توزيعات أرباح دائنة
إيجارات محصلة مقدما
تأمينات مستحقة للمستأجرين
مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي*
زكاة دائنة
ذمم موظفين
أجازات مستحقة للموظفين

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,512	5,519	الرصيد في بداية السنة
4,656	3,358	المحمل خلال السنة
(1,649)	(4,656)	المسدد خلال السنة
5,519	4,221	الرصيد في نهاية السنة

15. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (31 ديسمبر 2022: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقدًا.

16. احتياطي إجباري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

18. الجمعية العامة

في الاجتماع المنعقد بتاريخ 28 مارس 2024، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 2% من رأس المال المدفوع (2 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 أبريل 2023 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 سبتمبر 2022 توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) بعد استبعاد أسهم الخزينة عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 1 يونيو 2022 توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 13 أبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. هذا بالإضافة إلى التوزيعات النقدية المرحلية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) التي تم توزيعها سابقا خلال سنة 2021 وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

		19.	أسهم خزينة
2022	2023		
1,345,001	1,345,500		عدد الأسهم (سهم)
0.574%	0.574%		نسبة الأسهم المدفوعة (%)
85,273	78,039		القيمة السوقية (دينار كويتي)
90,632	90,659		التكلفة (دينار كويتي)
2022	2023	20.	صافي أرباح استثمارات
دينار كويتي	دينار كويتي		
(50,466)	(44,394)		خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 8)
267,963	300,764		ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
148,993	135,484		إيرادات توزيع أرباح
366,490	391,854		
2022	2023	21.	مصاريف عمومية وإدارية
دينار كويتي	دينار كويتي		
145,279	156,697		تكاليف موظفين
29,837	25,651		أتعاب مهنية
27,944	22,060		رسوم اشتراك
2,878	468		مصاريف إعلان
2,927	3,154		مصاريف صيانة
90,240	125,058		أخرى
299,105	333,088		
		22.	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم
			يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.
			إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:
(معدلة)	2023		
2022			صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
981,077	942,766		
234,250,000	234,250,000		عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
(270,307)	(1,345,270)		ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم خزينة الشركة الأم (سهم)
233,979,693	232,904,730		المتوسط المرجح لعدد أسهم الشركة الأم (سهم)
4.19	4.05		ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2023

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,021,704	-	-	1,021,704	إيرادات تأجير عقارات
(179,129)	-	-	(179,129)	تكاليف تشغيل عقارات
842,575	-	-	842,575	صافي إيرادات تأجير
28,531	-	-	28,531	رد خصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
871,106	-	-	871,106	صافي ربح العمليات
8,917	8,917	-	-	إيرادات أخرى
41,929	-	41,929	-	إيرادات فوائد
543,243	-	543,243	-	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
(54,541)	-	-	(54,541)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
391,854	-	391,854	-	صافي أرباح استثمارات
1,802,508	8,917	977,026	816,565	
(333,088)	(333,088)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(21,516)	(21,516)	-	-	الاستهلاك
(417,845)	(417,845)	-	-	تكاليف تمويل
(50,151)	(50,151)	-	-	صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(822,600)	(822,600)	-	-	إجمالي المصاريف
979,908	(813,683)	977,026	816,565	ربح/ (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(3,358)	(3,358)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,585)	(24,585)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,199)	(9,199)	-	-	حصة الزكاة
942,766	(850,825)	977,026	816,565	صافي ربح/ (خسارة) السنة
36,446,412	1,985,851	17,475,931	16,984,630	معلومات أخرى:
7,133,446	483,290	1,022,700	5,627,456	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2022 (معدلة)			
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
972,803	-	-	972,803
(160,864)	-	-	(160,864)
811,939	-	-	811,939
3,185	-	-	3,185
815,124	-	-	815,124
62,949	62,949	-	-
9,641	9,641	-	-
435,981	-	435,981	-
(12,339)	-	-	(12,339)
366,490	-	366,490	-
1,677,846	72,590	802,471	802,785
(299,105)	(299,105)	-	-
(22,150)	(22,150)	-	-
(251,856)	(251,856)	-	-
(85,154)	(85,154)	-	-
(658,265)	(658,265)	-	-
1,019,581	(585,675)	802,471	802,785
(4,656)	(4,656)	-	-
(24,427)	(24,427)	-	-
(9,421)	(9,421)	-	-
981,077	(624,179)	802,471	802,785
35,864,693	3,493,864	15,331,658	17,039,171
7,495,567	475,527	981,960	6,038,080

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدبير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

(معدلة)	2023	2022
	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل (إيضاح 12)	3,762,156	3,980,040
دائنو مرابحة (إيضاح 13)	2,888,000	3,040,000
ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)	(1,758,109)	(3,210,337)
صافي الدين	4,892,047	3,809,703
إجمالي حقوق الملكية	29,312,966	28,369,126
إجمالي رأس المال	34,205,013	32,178,829
معدل المديونية	14.30%	11.84%

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

2023	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
نقد ونقد المعادل	1,758,109
مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)	51,265
مستحق من طرف ذي صلة	133,258
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	5,169,504
قروض لأجل	3,762,156
دائنو مرابحة	2,888,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجار مستلم مقدماً)	395,285
	391,905

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعية.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(يعادل)	(يعادل)	
7,096,312	7,367,287	درهم إماراتي
1,718,553	1,237,325	دولار أمريكي
(954,351)	(983,428)	يورو
81,526	84,477	جنيه إسترليني
107,596	107,906	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2023			
التأثير على الدخل الشامل	التأثير على بيان الأرباح أو	الزيادة مقابل الدينار	
الآخر المجموع	الخسائر المجموع	كويتي	
(دينار كويتي)	(دينار كويتي)		
-	368,364	%5	درهم إماراتي
61,677	189	%5	دولار أمريكي
-	(49,171)	%5	يورو
3,472	752	%5	جنيه إسترليني
5,395	-	%5	دينار بحريني

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

2022		
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار كويتي
354,816	-	%5 درهم إماراتي
24,351	61,576	%5 دولار أمريكي
(47,718)	-	%5 يورو
604	3,473	%5 جنيه إسترليني
-	5,379	%5 دينار بحريني

مخاطر معدل الفائدة

(ii)

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2023

الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
%0.5	1,000,000	5,000
%0.5	3,762,156	(18,810)

وديعة قصيرة الأجل
قروض لأجل

2022

الزيادة مقابل معدل الفائدة	الرصيد	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
%0.5	1,000,000	5,000
%0.5	3,980,040	(19,900)

وديعة قصيرة الأجل
قروض لأجل

مخاطر سعر حقوق الملكية

(iii)

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2023			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	184,836	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
159,360	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2022			البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	118,172	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
134,652	-	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهرًا. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استنادًا إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظرًا لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من طرف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات الإيجارات المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات الإيجارات المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استنادًا إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظرًا لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات الإيجارات المستحقة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 كما يلي:

31 ديسمبر 2023:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يومًا	24,201	0%	-
أكثر من 181 يومًا	26,228	100%	26,228
	50,429		26,228

31 ديسمبر 2022:

فترة الاستحقاق	إيرادات إيجارات مستحقة دينار كويتي	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يومًا	55,172	0%	-
أكثر من 181 يومًا	54,759	100%	54,759
	109,931		54,759

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

يتم شطب إيرادات الإيجارات المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يومًا.

تواصل المجموعة استخدام كلا التعبيرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من طرف ذي صلة يخضعون أيضًا لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,207,951	1,756,003	نقد ونقد المعادل
84,367	51,265	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما)
133,258	133,258	مستحق من طرف ذي صلة
3,425,576	1,940,526	

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض للمخاطر الائتمانية حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,210,532	1,719,298	القطاع الجغرافي:
215,044	221,228	دولة الكويت
3,425,576	1,940,526	الإمارات العربية المتحدة

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية (تتمة)

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
3,207,951	1,756,003
217,625	184,523
3,425,576	1,940,526

قطاع الأعمال:
البنوك والمؤسسات المالية
عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

31 ديسمبر 2023	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,097,868	75,168	150,336	2,627,161	3,950,533
دائنو مرابحة	-	2,888,000	-	-	2,888,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	62,795	181,005	71,719	79,766	395,285
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,160,663	3,144,173	222,055	2,706,927	7,233,818

31 ديسمبر 2022	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض لأجل	1,096,471	114,511	229,024	2,551,713	3,991,719
دائنو مرابحة	-	3,040,000	-	-	3,040,000
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	139,367	160,071	41,902	50,565	391,905
(باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)	1,235,838	3,314,582	270,926	2,602,278	7,423,624

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2023 و2022 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية والغير مالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2023	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714	-	-	3,696,714
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,187,208	248,989	1,733,307	5,169,504
الموجودات غير المالية	-	-	16,984,630	16,984,630
عقارات استثمارية				
2022				
الموجودات المالية				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	2,363,436	-	-	2,363,436
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	2,693,042	186,741	1,729,193	4,608,976
الموجودات غير المالية	-	-	17,039,171	17,039,171
عقارات استثمارية				

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
دينار كويتي

1,729,193
4,114
<u>1,733,307</u>

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

1,705,851
23,342
<u>1,729,193</u>

31 ديسمبر 2022
كما في 1 يناير 2022
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2022

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2023	2022				
	دينار كويتي	دينار كويتي				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر						
أوراق مالية محلية غير مسعرة	322,626	322,626	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	1,410,681	1,406,567	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
المستوى 3
دينار كويتي

16,984,630

31 ديسمبر 2023
عقارات استثمارية

17,039,171

31 ديسمبر 2022
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية
دينار كويتي
17,039,171
(54,541)
16,984,630

31 ديسمبر 2023
كما في 1 يناير 2023
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2023

17,051,510
(12,339)
17,039,171

31 ديسمبر 2022
كما في 1 يناير 2022
التغير في القيمة العادلة
31 ديسمبر 2022

2022	2023	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2022	2023	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
241 - 83	242 - 81	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	17,039,171	16,984,630	رسملة الدخل
%9.09 - %4.74	%9.02 - %6.25	• معدل العائد			

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تحليل حساسية
يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

التأثير على القيمة العادلة		الزيادة في افتراضات التقييم	
2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
851,959	849,231	5%	متوسط الإيجار
85,196	84,923	50 نقطة أساس	معدل العائد

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ المركز المالي المجموع، يوجد على المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بما يلي، والتي ليس من المتوقع أن ينتج عنها أية مطلوبات جوهرية.

2022	2023	خطابات ضمان *
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,014,465	1,015,956	

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة")، ومضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 2,311,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 : 2,317,000 دينار كويتي) (إيضاح 12).

27. تعديل أرقام المقارنة

خلال السنة الحالية، قررت إدارة إحدى الشركات الزميلة للمجموعة ("شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع."), ("شركة زميلة") تغيير طوعي لسياساتها المحاسبية بشأن عقاراتها الاستثمارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة. وبناء على ذلك، قامت الشركة الزميلة بإعادة إدراج أرقام المقارنة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 1 "إعداد البيانات المالية". وبناء على ذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف أرقام المقارنة مع حصتها في الشركة الزميلة وفقاً لهذه المعايير.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021			الموجودات استثمار في شركات زميلة
كما تم إدراجه سابقاً	تأثير التعديل	بعد التعديل	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,201,638	173,718	9,375,356	
(2,353,069)	(173,718)	(2,526,787)	حقوق الملكية أرباح مرحلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

27. تعديل أرقام المقارنة (تتمة)

بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

8,159,856	199,390	8,359,246
-----------	---------	-----------

الموجودات
استثمار في شركات زميلة

(2,382,593)	(199,390)	(2,581,983)
-------------	-----------	-------------

حقوق الملكية
أرباح مرحلة

بيان الربح أو الخسارة المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

410,309	25,672	435,981
---------	--------	---------

حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة

955,405	25,672	981,077
---------	--------	---------

صافي ربح السنة

بيان الدخل الربح أو الخسارة والدخل الشامل المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

955,405	25,672	981,077
---------	--------	---------

صافي ربح السنة

بيان التدفقات النقدية المجمع

31 ديسمبر 2022

كما تم إدراجه سابقاً دينار كويتي	تأثير التعديل دينار كويتي	بعد التعديل دينار كويتي
--	------------------------------	----------------------------

993,909	25,672	1,019,581
---------	--------	-----------

ربح السنة قبل الاستقطاعات

(410,309)	(25,672)	(435,981)
-----------	----------	-----------

حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة